

Welchen Weg einer
nachhaltigen
Stadtentwicklung
nimmt Bad Aibling?

Gedanken und Empfehlungen des
Stadtbaumeisters

September 2012
Andreas Krämer

Die aktuellen Diskussionen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bad Aibling bedürfen zum einen einer sachlichen Klarstellung und zum anderen einer Empfehlung für das weitere Vorgehen.

Der Freistaat Bayern, vertreten durch seine Bezirksregierungen, appelliert seit geraumer Zeit an alle Städte und Gemeinden, **dass Flächensparen und Innenentwicklung die zentralen Handlungsfelder einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und des Klimaschutzes sei.**

Dabei sind die wirtschaftliche Auslastung vorhandener kompakter Siedlungsstrukturen sowie eine durchdachte und energieoptimierte Erweiterung von Siedlungen von entscheidender Bedeutung. Schwerpunkte einer flächensparenden Entwicklung sind z. B. die Konversion ehemals militärisch oder gewerblich genutzter Flächen, Konzepte zur Nachverdichtung oder flächensparende Siedlungsformen.

Den Kommunen kommt als Trägern der Planungshoheit bei der Festlegung der künftigen Flächennutzung und der Steuerung des Flächenverbrauchs eine zentrale Rolle zu.

Zahlreiche Informationsbroschüren modellhafter städtebaulicher Planungen für Städte, Gemeinden und Planer werden immer wieder durch die Oberste Baubehörde aufgelegt. Darüber hinaus werden zusammen mit Partnern aus Wissenschaft und Verwaltung neue Wege zu einem verantwortungsbewussten Umgang mit Grund und Boden erarbeitet.

Als wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung haben der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs an Bedeutung gewonnen. Für die Entwicklung des Städtebaus sind diese Planungsgrundsätze aber nicht neu.

Flächensparendes Bauen war und ist **vor allem in den Verdichtungsräumen** seit langem eine wichtige Voraussetzung, um den **Wohnungs- und Baulandbedarf** zu decken.

Fast alle Städte und Gemeinden verfügen über große Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken und Brachflächen. Gelingt es, diese Flächen nutzbar zu machen, wird die freie Landschaft geschont und weniger wertvoller Boden verbraucht.

Das freistehende Einfamilienhaus mit Garten ist nach wie vor Wohnwunsch eines Teils der Bevölkerung. Individualität, größere Gestaltungsfreiräume und ungestörte Privatsphäre lassen das Einfamilienhaus gegenüber der Etagenwohnung für eine Bevölkerungsgruppe besonders attraktiv erscheinen.

Die geforderte Mobilität, besonders für junge Leute verändert auch das Wohnbedürfnis.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt jedoch. **dass wir uns stark flächenbeanspruchende Siedlungsformen in Zukunft kaum mehr werden leisten können.**

Die knapper werdenden Baulandreserven zwingen dazu, mit der nicht vermehrbaren Ressource „Boden“ sparsam umzugehen. Die Notwendigkeit, Energien und Rohstoffe wirtschaftlich zu nutzen, Freiräume mit Entlastungsfunktion für die Siedlungsbereiche zu erhalten, die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen der öffentlichen Verkehrsmittel abzustimmen und nicht zuletzt die steigenden Bodenpreise als Resultat der Baulandverknappung **werden die Planung neuer Wohngebiete künftig bestimmen. Das locker bebaute Einfamilienhausgebiet, das großflächig die Landschaft überzieht, kann dabei kein zukunftsweisendes Siedlungsleitbild sein.** Lieber ein Geschoss höher als 10m mehr in die Breite bauen, sollte das zukünftige Gebot sein.

Der Bedarf an neuem Wohnraum ist weiterhin groß. Angesichts der begrenzten Baulandreserven **müssen deshalb neue Siedlungen verstärkt in flächensparender und verdichteter Bauweise geplant und gebaut werden.**

Ein Blick in die Geschichte des Städtebaus zeigt, **dass ein hoher Wohnwert auch mit verdichteten Bauformen erreicht werden kann.** Viele Wohnbereiche in den Altstädten, genossenschaftliche Wohnanlagen der 20er Jahre und auch Reihenhaussiedlungen der 50er und 60er Jahre beweisen, dass qualitätsvolles Wohnen auf engem Raum möglich ist.

Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahre 2000 sagte bereits für den Städtebau aus, *dass die Stadt Bad Aibling sich zu den Prinzipien der Nachhaltigkeit bei der Siedlungsentwicklung bekennt. Dazu gehören vor allem ein sparsamer Umgang mit den knappen Ressourcen „Boden, Wasser und Energie“ und die bevorzugte Nutzung innerstädtischer Reserven.*

Zum Thema der Innenentwicklung wird ausgesagt, *dass die Stadt grundsätzlich auf die Neuausweisung von Außenbereichsflächen auf absehbare Zeit verzichtet und vornehmlich innerstädtische Reserven aktiviert. Neue Wohnbebauung soll auf den innerstädtischen Bereich begrenzt werden.*

Weiterhin wurde bereits damals auf die große Problematik Bad Aiblings in der **bislang nicht möglichen Aktivierung von Baulandflächen im Innenbereich** hingewiesen.

Die Stadt trifft an vielen, für die bauliche Entwicklung denkbaren Stellen auf das Unverständnis der Grundeigentümer. Baurecht wird nicht genutzt.

Zum „Leitbild Städtebau“ wird bemerkt, dass für Bad Aibling eine Siedlungsentwicklung nach innen mit deutlicher äußerer Begrenzung durch einen grünen Ortsrand gilt. Im Innern sind vorhandene Flächenpotentiale zu entwickeln und dem notwendigen Baubedarf zu erschließen.

*Eine der wichtigsten Aussagen im Gesamtkonzept ist die Begrenzung der Siedlungsentwicklung nach außen. Klar definierte grüne Ortsränder wirken weiterer unkontrollierter Zersiedlung entgegen und trennen den städtischen Raum von den umgebenden landschaftlichen Flächen. **Es wird grundsätzlich auf absehbare Zeit auf die Ausweisung von Außenbereichsflächen für neue Besiedlung verzichtet. Das notwendige maßvolle Siedlungswachstum wird über eine Innenentwicklung die innerstädtischen Reserven in Anspruch nehmen.** Neue Wohnbebauung wird auf den städtischen Innenbereich begrenzt und soll sich auf Kosten und flächensparendes Bauen für Familien konzentrieren. Auch im Zentrum soll die Wohnfunktion erhalten, durch ein verbessertes Umfeld sogar gefördert werden.*

Der demographische Wandel verläuft regional und lokal sehr differenziert. Der notwendige Anpassungsbedarf, der sich hieraus ergibt, unterscheidet sich von Ort zu Ort. Geht in so manchen Kommunen die Einwohnerentwicklung zurück so ist in Bad Aibling ein stetiger, aber geordneter und maßvoller Einwohnerzuwachs zu vermerken.

Der Umfang der Siedlungstätigkeit soll sich dabei grundsätzlich am tatsächlichen regionalen und lokalen Bedarf orientieren.

Vorrang sollte der Erhaltung und nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen - der sogenannten Innenentwicklung - eingeräumt werden. Städtebauliche Planungen umfassen in der Regel mehrere Handlungsbereiche. Der räumliche Bezug kann das gesamte Gemeindegebiet umfassen, sich aber auch nur auf einzelne Grundstücke beziehen.

Die Menschen zieht es vermehrt in die Stadtmitte. Immer weiter steigende Benzinpreise und der Wunsch nach kürzeren Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind, lassen in fast allen Mittel- und Oberzentren diesen Trend erkennen. Besonders die demographische Entwicklung fördert das Wohnen in der Stadtmitte. Der Trend zur Mitte ist enorm und wird sich aus mehreren Gründen noch verstärken.

An fünf beschlossenen und zwei offenen Beispielen, wovon sich einige weder an die Richtlinien der Staatsregierung noch an den Stadtentwicklungsplan halten, möchte ich Ihnen die aktuelle städtebauliche Entwicklung in Bad Aibling beschreiben:

1. **Ellmosen** - Die Entwicklung im Süden (Innenbereichssatzung Kuhnert) und im Nordwesten (Innenbereichssatzung Lechner/Hollinger) wurden entgegen dem Vorschlag der Verwaltung beschlossen und widersprechen dem §1, Abs. 5 und §1a, Abs. 2 Baugesetzbuch sowie dem Stadtentwicklungsplan.
2. **Wilpasing** – Der Beschluss für die Schaffung von mehreren Baurechten durch Aufstellung einer Außenbereichssatzung wurde entgegen dem Vorschlag der Verwaltung beschlossen und widerspricht dem §1, Abs. 6 und §1a, Abs. 2 Baugesetzbuch sowie dem Stadtentwicklungsplan.
3. **Baugebiet „östlich der Mitterfeldstraße“** – Die Entscheidung des Stadtrates zur Ausdehnung eines neuen Baugebietes an den östlichen Ortsrand wurde entgegen dem Vorschlag der Verwaltung beschlossen und widerspricht dem §1, Abs. 6 und §1a, Abs. 2 Baugesetzbuch sowie dem Stadtentwicklungsplan.
4. **Baugebiet „südlich der Bahn“** – Die Wahl zur Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs für die ehemalige gewerbliche Brachfläche inmitten des Stadtgebietes war vorbildlich und entsprach genau den Zielen der Staatsregierung und des Stadtentwicklungsplanes. Dennoch war der Stadtrat in seiner Meinung gespalten und es reichte nur eine knappe Mehrheit für den positiven Beschluss.
5. **Baugebiet „westlich der Katharinenstraße“** – Die Entscheidung für eine Verdichtung nördlich des Kurhauses entsprach ebenso den städtebaulichen Zielen der Regierung wie auch dem Stadtentwicklungsplan. Die hohe viergeschossige Baudichte wurde nie ernsthaft zur Diskussion gestellt wie auch die nach Auffassung der Verwaltung dringende Sicherung von öffentlichen Stellplätzen und Wegeverbindungen für die Innenstadt, die nicht bzw. nur in Teilbereichen für notwendig erachtet wurden. Eine grundsätzliche Wohnbebauung an dieser Stelle hat die Verwaltung immer befürwortet.
6. **Baugebiet „östlich der Hofmühlstraße“** – Die Entwicklung wurde bereits im Jahre 2008 über erste Entwürfe diskutiert und letztendlich für den südlichen Teil durch Bebauungsplan gesichert. Eine Erweiterung bzw. Neubau einer viergeschossigen Bebauung im Bereich der ehemaligen Kurklinik Leoheim ist nun möglich.

Durch ergänzenden Beschluss wurde die Festsetzung „Betreutes Wohnen“ auf Antrag in allgemeines Wohnen zugelassen.

Die Entscheidung wurde durch die Verwaltung mitgetragen und entspricht den Zielen des Freistaates und des Stadtentwicklungsplanes.

Auch wurde damals bereits die Bebauung des nördlichen Grundstücks mit Reihenhäusern und Garagenhöfen angedeutet. Da diese Variante sich nach Auffassung der Verwaltung städtebaulich nicht einfügte und auch nicht den Zielen für eine nachhaltige Entwicklung entsprach, wurde dieser Planungsansatz nicht weiter verfolgt.



Stattdessen wurde aktuell eine Planung mit 6 Stadtvillen eingebracht, die nach Auffassung der Verwaltung sehr wohl den Zielsetzungen der Regierung wie auch dem Stadtentwicklungsplan entspricht. Auch die Höhenentwicklung mit III+D fügt sich in die östliche wie südliche Bebauung ein.



Familienfreundliche Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern, wo zu Gunsten der Freiflächen die notwendigen Stellplätze größtenteils unterirdisch untergebracht sind,

entsprechen einer nachhaltigen Entwicklung und sind sicher nicht als städtebauliche Fehlentwicklung zu bezeichnen.

Der Forderung nach Reduzierung der Wandhöhe von vier der sechs Baukörper auf II+D kam der Investor nach, dennoch fand die Planung keine Zustimmung.

Es wurde hierbei immer wieder die lockere und niedrige nördliche Bebauung als Beispiel angeführt. Die flächenmäßige Verdichtung entspricht im Verhältnis zur Grundstücksfläche in etwa der südlich geplanten Bebauung, da auch hier eine großflächige Tiefgarage unter einem Großteil des Grundstücks liegt. Und gerade wegen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollte hier eine maßvolle Erhöhung der Baukörper zielführend sein.

Auch die Erhaltung des – angeblich – wertvollen Baumbestands wurde bereits in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 07.03.2011 in einer detaillierten Abhandlung bewertet.



Fazit war hierbei, dass von hoher Bedeutung und einer hohen Eingriffsempfindlichkeit der Baumgürtel mit älterem und wertvollem Baumbestand ist. Aus denkmalpflegerischer Sicht besitzen auch das denkmalgeschützte "Marienschlösschen" und die ehemaligen Klinikgebäude zum Park hin und der Landschaftspark als Gesamtensemble eine hohe Eingriffsempfindlichkeit. In diesen Bereichen sind bauliche Aktivitäten auszuschließen bzw. auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Auf den Wiesen der Parkanlage, **den Parkflächen zwischen Hallenbad und Baumgürtel und den gärtnerisch angelegten Flächen, die mit einer mittleren Eingriffsempfindlichkeit bewertet wurden, ist aus naturschutzfachlicher Sicht eine Bebauung möglich.** Die Bereiche, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans als Bauland ausgewiesen

werden, sind zum Großteil schon jetzt versiegelt und als solche von geringer ökologischer Bedeutung.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringern sich die überbaubaren Grundstücksflächen.

Die reale Vegetation wurde anhand einer Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen im Oktober 2005 erfasst und in Gebiete geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Die Biotop- und Nutzungstypen sind in einem Bestandsplan dargestellt, der den Bereich des geplanten Wohnbaugebiets mit umfasst.

Im Anschluss werden die einzelnen Biotoptypen näher erläutert.

Baumgürtel (hohe Bedeutung)

Zwischen dem östlichen Plateau und der westlichen Wiese stockt am Hang von Norden nach Süden ein bis zu 50 m breiter Baumgürtel aus größtenteils älterem, wertvollem Baumbestand. Hauptsächlich sind heimische Laubbäume wie Esche, Eiche, Bergund, Spitzahorn, daneben auch einige Fichten und Kiefern anzutreffen.

Extensive Wiese (mittlere Bedeutung)

Die Wiese zwischen Hofmühlstraße und Baumgürtel ist in extensiver Nutzung, d.h., sie wird maximal dreimal jährlich gemäht. Infolgedessen finden sich neben den typischen Rasengräsern auch blühende Arten wie Kleiner Ampfer, Kleiner Wiesenknopf, Skabiose und Hirtentäschel.

Intensivrasen (geringe bis mittlere Bedeutung)

Die Rasenflächen östlich des Baumgürtels werden als angelegte Grünanlagen intensiver genutzt und deshalb mehrmals jährlich gemäht.

Siedlungsbegrünung (geringe bis mittlere Bedeutung)

Auf dem östlichen Plateau zwischen Hallenbad und Baumgürtel stehen einige Obst und Laubbäume. In dem Bereich zwischen Leo-Marienheim und Klinikgebäude sind Laubbäume und Strauchpflanzungen parkartig angelegt. Im östlichen Geltungsbereich sind weitere Bäume, Sträucher und Beete als Grünanlage gärtnerisch bepflanzt.



Abschließend sei bemerkt, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der nur den Baumgürtel verbindlich schützt und für den Gesamtbereich ein Baufeld vorsieht. Inwieweit nach Aufweichung des Stadtrates im südlichen Teilbereich von Betreutem Wohnen in allg. Wohnen ein Beharren auf „Sondergebiet Kur“ rechtlich haltbar ist, muss zumindest in Zweifel gesetzt werden.

7. **Baugebiet „Am Kollersberg“** – Diese private Grundstücksfläche, welche seit einigen Jahren als öffentlicher Stellplatz vom Grundeigentümer geduldet wird, wurde im Jahre 1983 mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes als „Sondergebiet Kur“ bezeichnet. Mittlerweile wurde das Grundstück von dem ehemaligen Grundeigentümer, Deutsche Rentenversicherung verkauft und hat somit die Nachfolgenutzung für Kurbetriebe verloren. Ein Antrag auf Nutzung für großflächigen Einzelhandel wurde vom Stadtrat abgelehnt, da man in dieser Lage eine solche Nutzung nicht wünschte.



Die Fläche südlich ist geprägt von einer verhältnismäßig massiven Klinikbebauung und einer dreigeschossigen Mischgebietsfläche, die überwiegend mit Wohnungen belegt ist. Nördlich befinden sich Stadtvillen und großflächige dreigeschossige Stadthäuser mit einer Mischgebietsnutzung, sowie einer massiven fünfgeschossigen Heimbebauung.

Die jetzt beantragte überwiegende Wohnbebauung erfüllt den Bedarf an neuem Wohnraum, der gerade in Bad Aibling besonders groß ist. Gerade wegen der Umgebungsbebauung und des westlich vorhandenen Bahnhofpunktes bietet sich aus städtebaulicher Sicht eine mehrgeschossige Wohn- bzw. Mischnutzung an.



Die flächensparende und verdichtete Bauweise erfüllt in hohem Maße die Voraussetzungen des aktuellen städtebaulichen Leitbildes und sichert gleichzeitig der Öffentlichkeit ausreichenden Parkraum in unter- und oberirdischer Bauweise, welches für den Bahnhofstempelplatz mit Anschluss nach München von großer Bedeutung ist. Eine Entwicklung mit Einfamilien-Doppel- oder Reihenhäusern wäre an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht das falsche Signal.

Abschließend möchte ich feststellen, dass die Verwaltung dem Stadtrat nach bestem Wissen und Gewissen immer Beschlussempfehlungen vorschlägt, die von einer maßvollen und geordneten nachhaltigen Entwicklung bestimmt sind. Wir sind jedoch immer gehalten, das Gleichheitsprinzip bei allen Anträgen, unabhängig von Personen und Institutionen anzuwenden.

Sie können gewiss sein, dass ich als verantwortlicher Stadtbaumeister an diesen Prinzipien ausnahmslos festhalten werde und im Sinne der Stadt auf eine nachhaltige Entwicklung auf der Grundlage des BauGB und des Stadtentwicklungsplanes achten werde.